Deutscher Bundestag **Drucksache 16/661**
16. Wahlperiode 15. 02. 2006

Antrag

der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Christine Scheel, Kerstin Andreae, Bärbel Höhn und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Offene Immobilienfonds – Marktstabilität sichern, Anlegervertrauen stärken

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Schließung des offenen Immobilienfonds „grundbesitz-invest“ der DB Real Estate Investment GmbH der Deutsche Bank Group und zweier offener Immobilienfonds des Münchner Anbieters KanAm hat gezeigt, dass die offenen Immobilienfonds doch nicht so sicher, stabil und ertragreich sind, wie das von vielen Verbrauchern angenommen und von den Betreibern teilweise kommuniziert wurde. Um die Stabilität der Märkte zu sichern, die Anleger besser zu schützen und künftige Krisen zu vermeiden, ist eine Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen erforderlich. Wir wollen den offenen Immobilienfonds als sicheres und stabiles Anlageprodukt stützen.

Angesichts der Schließung dreier Fonds innerhalb kurzer Zeit und umfangreicher Mittelabflüsse aus anderen Fonds kann das Anlegervertrauen nicht mehr von der Branche selbst hergestellt werden. Diese Chance wurde bisher von der Branche nicht wahrgenommen. Eine Selbstregulierung hat nicht funktioniert.

Die Probleme beim Fonds „grundbesitz-invest“ der DB Real Estate und bei den beiden KanAm-Fonds sind jeweils auf unterschiedliche Faktoren zurückzuführen. Dennoch haben sie sich in kürzester Zeit ereignet. Für die gesetzgeberischen Konsequenzen sind deshalb alle drei Fälle zu berücksichtigen.

Vor allem muss der Anlegerschutz im Kapitalmarkt gestärkt werden. Hier sieht der Deutsche Bundestag Regulierungsnotwendigkeiten insbesondere hinsichtlich höherer Transparenz, verlässlicher Informationen und angemessener Schadensersatzfristen sowie stärkerer Unabhängigkeit der Gutachter, klarerer Bewertungsinstrumente für die Immobilien und stärkerer Eingriffsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörde.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

gesetzliche Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, die oben genannten Ziele zu erreichen. Das bedeutet:

- Künftig soll – wie in Frankreich – einmal im Quartal der Wert jeder Immobilie festgestellt werden. Die jährliche Begutachtung bildet die Wertentwicklung auf den Immobilienmärkten nur unzureichend ab und kann zu abrupten Korrekturen führen.
- Um jeden Zweifel an der Unabhängigkeit der Sachverständigen zu beseitigen, werden diese künftig von einer neutralen Stelle bestellt.

- Die Bewertung der Immobilien muss noch stärker an den objektiven Verkaufswerten ausgerichtet werden (z. B. Anschaffungsnebenkosten, Rückstellungen für latente Steuern).
- Um Interessenkonflikte zu vermeiden, soll die Rücknahme der Anteile künftig nur durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ausgesetzt und die Aussetzung nur von ihr wieder aufgehoben werden können. Die Investmentgesellschaften sollen nicht mehr allein und unabhängig über die Aussetzung und Aufhebung der Aussetzung der Anteilsscheinrücknahme entscheiden können. In diesem Zusammenhang ist auch der unbestimmte Rechtsbegriff der „außergewöhnlichen Umstände“, der bisher eine Aussetzung durch die Fondsgesellschaft rechtfertigt, genauer einzugrenzen. Dies gilt auch dann, wenn künftig ausschließlich die BaFin über Aussetzung und Aufhebung der Rücknahmeaussetzung entscheidet.
- Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen muss eine Abmilderung der für den offenen Immobilienfonds typischen Fristeninkongruenz (tägliche Verfügbarkeit bei langfristiger Investition in Immobilien) erfolgen. Bei vorzeitiger Rückforderung der Fondsanteile sind die Verursacher möglicher Kurskorrekturen an deren Kosten zu beteiligen. Hierzu soll die Bundesregierung verschiedene Modelle prüfen: zum Beispiel Kündigungsfrist für Großanleger, degressive Abschläge bei vorzeitiger Rückforderung oder ein dynamisches Modell mit Ermittlung der realen Verkaufswerte für den verkaufenden Anteilseigner.
- Die Mindestliquidität ist auf 10 Prozent des Fondsvermögens anzuheben. Die Liquiditätsausstattung der Fonds ist entscheidend für ihre Krisensicherheit. Die BaFin kann diese im Einzelfall auf Antrag für 6 Monate auf 5 Prozent herabsetzen.
- Engagements institutioneller Anleger sind künftig ab 1 Mio. Euro bei der BaFin anzeigepflichtig, da diese Großengagements offenkundig eine Gefahr für die Stabilität der Fonds darstellen.
- Grundsätzlich muss die Transparenz der Geschäftstätigkeit der Fonds gegenüber dem Anleger gestärkt werden. Das bedeutet vor allem mehr Offenheit in den Jahresberichten. Hier sollen die Einzelverkehrswerte der Immobilien veröffentlicht werden, um die Transparenz der Bewertung zu erhöhen, und die Anlegerstruktur nach Größenordnung der investierten Beträge offen gelegt werden. Darüber hinaus muss eine Kreditaufnahme eines Immobilien-Publikumsfonds, der die Quote von 30 Prozent übersteigt, von der Gesellschaft öffentlich gemacht werden.
- Anlegern sind die offenen Immobilienfonds bislang als sichere Anlage verkauft worden. Der Verbraucherschutz ist zu stärken, indem vor Verkauf ein Hinweis auf die Möglichkeit des Totalverlustes erfolgen muss. Außerdem sollen in die Verkaufsprospekte Hinweise aufgenommen werden, welche die möglichen Risiken deutlich benennen, zum Beispiel die Zeitdauer von Mietverträgen, die Höhe der Vertragstrafen bei vorzeitiger Kündigung der Mietverträge, Leerstandsquoten der Objekte, das Risiko der Insolvenz der Mieter, Art und Umfang der geplanten Sanierungen, die Unwägbarkeiten der Bewertung, der Umfang der Kreditaufnahme, Umgang und Art von Neuinvestitionen etc.
- Die Fondsgesellschaften sollen verpflichtet werden, im Falle der Schließung ihren Kunden unmittelbar Auskunft zu geben.
- Um die Rechte der Privatanleger zu stärken, sollen die Verjährungsfristen des Investmentgesetzes an die allgemeine zivilrechtliche Verjährung des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 3 bis 10 Jahren angepasst werden.

- Eine Beimischung von REITS(Real Estate Investment Trusts)-Anteilen an offenen Immobilienfonds wird nicht gestattet.
- Damit die offenen Immobilienfonds weiterhin als breite Publikumsfonds auf dem Markt vertrieben werden können, soll die Bundesregierung prüfen, welche Sicherungsinstrumente (z. B. Haftung der Muttergesellschaft oder Sicherungsfonds) eingerichtet werden sollten.

Berlin, den 15. Februar 2006

Renate Künast, Fritz Kuhn und Fraktion



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333